

Département du Rhône
Commune de Thizy-les-Bourgs

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT
DURABLE



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
Tél 05 63 66 44 22

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu
www.urbactis.eu

Débatu en conseil municipal le :05/02/2015

Redébatu en conseil municipal le :30/06/2016

Dossier n°130458

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
<i>Préambule</i>	3
AXE N°1 :	4
AXE N°2 :	7
AXE N°3 :	9
AXE N°4 :	10
LE PADD FIXE DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	11

PREAMBULE¹

GENERALITES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Thizy les Bourgs est en partie basé sur les conclusions d'un diagnostic territorial exposé dans le Rapport de Présentation. C'est à partir de cet « état des lieux », de ses atouts et de ses faiblesses qu'un faisceau de pistes d'intervention est proposé.

L'enjeu central pour la commune de Thizy les Bourgs est le renforcement de son attractivité qui doit lui permettre d'achever une mutation engagée depuis le déclin de son industrie traditionnelle.

Ce besoin d'attractivité est présent sur de nombreuses thématiques : habitat, économie, équipements...

C'est pourquoi la commune a défini 4 grands objectifs devant répondre à cette problématique :

Axe n°1 : définition d'un projet urbain qualifiant qui marque spatialement le regroupement des 5 anciennes communes

Axe n°2 : poursuite du redéveloppement économique au travers des activités et du commerce

Axe n°3 : préservation de l'agriculture et du paysage en accord avec la Loi Montagne

Axe n°4 : mise en place d'une politique volontariste dans le cadre de la transition énergétique

¹ Le présent document est une version pédagogique à destination des élus et de la population, la version finale dans le dossier arrêté ne comprendra pas de préambule, ni de paragraphes sur la justification des objectifs et/ou orientations générales.

AXE N°1 :
DEFINITION D'UN PROJET URBAIN QUALIFIANT QUI MARQUE SPATIALEMENT LE REGROUPEMENT DES 5 ANCIENNES COMMUNES

1. CONTEXTE INTERCOMMUNAL :

**INSCRIPTION DANS UN PROJET DE TERRITOIRE CONCERTÉ EN LIEN AVEC LES COMMUNES PROCHES ET LES INTERCOMMUNALITES
RESPECT DES PRESCRIPTIONS DU SCOT ET DU PLH EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS**

Le document d'urbanisme porte des ambitions d'organisation du territoire des 5 communes regroupées qui restent dans le cadre d'objectifs supra communaux définis en particulier dans le SCOT et le PLH.

2. PROJET URBAIN :

DEFINITION D'UN PROJET URBAIN FEDERATEUR A L'ECHELLE DE LA NOUVELLE COMMUNE

Définition d'un périmètre et de limites claires à la zone agglomérée : Bourg de Thizy / Thizy / Marnand

. Développement de l'urbanisation à l'intérieur de ce périmètre (réhabilitations, renouvellement, intensification des usages/urbanisation des espaces libres)

. Réhabilitation / Renouvellement urbain à promouvoir au quartier délaissé du Ronzy

. Développement limité des centres bourgs de Mardore et La Chapelle de Mardore et de quelques hameaux significatifs tenant compte des caractéristiques paysagères et environnementales de ces secteurs

. Ecartis : pas de construction neuve autorisée à caractère résidentiel

. Maintien des anciens sites industriels à caractère patrimonial

MISE EN PLACE DE STRATEGIES DIFFERENCIEES SUIVANT LES SECTEURS DE LA ZONE AGGLOMEREES

. REINVESTISSEMENT DU CENTRE ANCIEN PATRIMONIAL

Dans le contexte patrimonial existant, la priorité est donnée aux réhabilitations
Les secteurs et bâtiments présentant le plus d'intérêt sont définis dans le cadre de l'AVAP.

. RENOUELEMENT URBAIN SUR LES FRANGES ET ESPACES PERICENTRAUX DEQUALIFIES

La Claire, le Ronzy

. EXTENSIONS URBAINES LIMITEES SUR DE GRANDES EMPRISES INSEREES DANS LA ZONE AGGLOMEREES

Ces extensions urbaines sont de nature à conforter l'urbanisation de la zone agglomérée et à renforcer l'axe structurant allant du Grand Creux au centre de Marnand.

AMELIORATION DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE

- Engager une requalification progressive des espaces publics majeurs fédérateurs de la commune (en lien avec l'AVAP)
- Prévoir de nouvelles opérations laissant une large place aux espaces communs ou publics, verts ou minéralisés, permettant de compenser la densité du tissu existant et des opérations à venir

3. ESPACES PUBLICS :**CREATION D'UN RESEAU D'ESPACES PUBLICS A L'ECHELLE DE LA ZONE AGGLOMEREES A CONNECTER AVEC LE RESTE DU TISSU BATI**

Le réaménagement de la friche Danjoux en constituera une amorce à poursuivre :

- en direction des lignes de crêtes structurantes entre Bourg de Thizy et Marnand
- le long des vallons qui cernent ou traversent la zone agglomérée dans lesquels les usines se sont implantées

REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS DE LA COMMUNE**. DU CENTRE ANCIEN URBAIN (THIZY ET BOURG DE THIZY)**

Le cœur de ville possède une qualité patrimoniale qui doit être mise en avant au travers d'aménagements adéquats qui facilitent son accessibilité (automobile, piétonne...) et valorisent les architectures anciennes présentes. L'effet induit recherché est aussi une réactivation de bâtiments anciens vacants ou sous-utilisés.

La place de l'automobile sur l'espace public proprement dite (trafic et stationnement) est à pondérer pour valoriser en premier lieu le cadre de vie.

. REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS DES CŒURS DE VILLAGE ET DES HAMEAUX SIGNIFICATIFS

La requalification est également à mener dans les centres villages ruraux (Mardore, La Chapelle de Mardore et Marnand).

MISE EN PLACE D'UN MAILLAGE D'ESPACES PUBLICS QUALIFIANTS DANS LES NOUVELLES OPERATIONS

Le centre-ville constitue une seule et même entité où le maillage des espaces doit être homogène. Aussi, les espaces publics des nouvelles opérations doivent bénéficier de la même attention que ceux des tissus existants et être réalisés dans la continuité de ceux-ci.

4. EQUIPEMENTS :

MAINTIEN D'UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE ELEVE qui fonde une part importante de l'attractivité de la commune

MISE EN PLACE D'EQUIPEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT POUR LES NOUVELLES OPERATIONS, en particulier concernant les espaces communs / publics

5. HABITAT :

DEFINITION D'UNE OFFRE DIVERSIFIEE EN LOGEMENTS

Statut : production d'une proportion significative de logements sociaux : entre 20 et 25% de la production de logements

Typologies : part plus conséquente des maisons de ville : au minimum 25% de la construction neuve dans les opérations d'ensemble

Types : production de petits logements accessibles en lien avec la problématique du vieillissement de la population : 15 à 20 % de T1 et T2

PREVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN EN LIEN AVEC L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE ET PORTEUR D'AMBITIONS FORTES EN MATIERE DE REHABILITATION ET DE REACTIVATION DU GISEMENT DES LOGEMENTS VACANTS

L'objectif de production de logements est de 400 à 470 pour atteindre une population de 6.500 habitants en 10 ans.

Cette offre de production de logements se déclinera de la façon suivante :

Réhabilitations : 120 à 200 logements

Le reste trouvera sa concrétisation et déclinaison dans l'urbanisation effective des dents creuses, dans des opérations de renouvellement urbain et/ou réaménagement de terrains à l'intérieur de la zone agglomérée, mais aussi dans le cadre d'opération d'ensemble en extensions urbaines.

6. PATRIMOINE :

PRESERVATION DE LA QUALITE PATRIMONIALE DE LA COMMUNE

En cohérence avec les dispositions de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine la collectivité souhaite préserver des bâtiments et éléments patrimoniaux.

AXE N°2 :**POURSUITE DU REDEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AU TRAVERS DES ACTIVITES ET DU COMMERCE****1. COMMERCE :****REVITALISATION DU COMMERCE DANS LES CENTRES ANCIENS****Devant passer par :**

- une requalification des espaces publics valorisants pour les commerces du centre ancien
- une amélioration de la signalisation
- une augmentation (de façon pondérée) du stationnement en centre-ville et une plus grande place donnée aux espaces réservés pour les alternatives à l'automobile individuelle (stationnement pour covoiturage, vélos...)

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE DES PORTES DU BEAUJOLAIS

En entrée de ville et avec un effet vitrine, elle est accompagnée de prescriptions paysagères.

Cette offre périurbaine et greffée sur les axes routiers s'inscrit dans une logique de complémentarité (et non de concurrence) avec les établissements du cœur de la zone agglomérée.

2. ACTIVITES :**ENCOURAGEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE DANS L'ENSEMBLE DES TISSUS DE LA COMMUNE**

La venue ou le développement d'entreprises à l'intérieur du tissu bâti est une piste pour la réactivation de locaux vacants (commerciaux ou non)

L'ensemble de la zone agglomérée peut fonctionner comme une zone économique dotée de ses services, équipements...

PRESENTATION D'UNE OFFRE DIVERSIFIEE EN EMPRISES ET LOCAUX A VOCATION ECONOMIQUE

Maintenir un éventail large pour encourager l'attractivité du territoire communal

Maintenir une offre en direction des entreprises industrielles, des pme, pmi...

Favoriser le tissu économique qui représente une des caractéristiques locales et encourager sa mixité

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DES PORTES DU BEAUJOLAIS

Cette extension devra permettre de répondre aux demandes d'extension d'entreprises déjà présentes et d'implantation de nouveaux établissements.

QUALIFICATION DES ZONES D'ACTIVITÉS EXISTANTES ET FUTURES EN FONCTION DE LEUR PROGRAMMATION

(Services aux entreprises, services à la personne, paysage urbain...)

Valoriser l'environnement économique pour susciter l'attractivité et la venue d'entreprises de services à plus forte valeur ajoutée

VALORISER LES ACTIVITES AGRICOLES

Riche d'une composante agricole conséquente, la municipalité souhaite définir un cadre réglementaire favorisant la diversification et la valorisation de toutes les activités économiques issues des espaces agricoles

3. TOURISME :**ENCOURAGEMENT AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES DE LOISIRS**

Même si ces activités ne peuvent pas jouer un rôle de premier plan à Thizy les Bourgs, ce paramètre peut également permettre d'améliorer la qualité de vie et susciter de l'attractivité.

Elle traduit la mixité des activités économiques présentes sur le territoire et pourra s'exprimer en particulier dans les secteurs plus ruraux.

AXE N°3 :
PRESERVATION DE L'AGRICULTURE, DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT EN ACCORD AVEC LA LOI MONTAGNE

1. CREATION D'UNE ZONE AGRICOLE NON CONSTRUCTIBLE

Ayant une vocation d'espace tampon dans les espaces à enjeux et soumis à des problématiques de covisibilité.

2. MISE EN PLACE D'UN VOCABULAIRE DE PLANTATIONS « URBAINES » DANS LES FUTURES OPERATIONS

En imposant des essences végétales adaptées au paysage local dans les espaces communs des futures opérations urbaines.

3. PROTECTION DES ELEMENTS PATRIMONIAUX SIGNIFICATIFS AU TITRE DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

Que ce soit pour du patrimoine bâti vernaculaire ou encore du patrimoine végétal.

4. PRESERVATION / VALORISATION DES MILIEUX NATURELS

Mise en évidence d'une Trame Verte et Bleue maillant le territoire : cours d'eau, zones humides, boisements, haies, parcs... et limitation de l'urbanisation à son contact. Cette urbanisation devra permettre une valorisation des milieux naturels.

5. INTEGRATION DE PRINCIPES ENVIRONNEMENTAUX DANS LES PROJETS URBAINS

- Valorisation et renforcement de la Trame Verte et Bleue
- Encouragement aux déplacements doux
- Favoriser les constructions bioclimatiques
- Créer un quartier exemplaire, dans sa fonctionnalité, et prenant en compte plusieurs dispositions de quartiers durables.

6. LIMITATION DE L'IMPACT DE L'URBANISATION SUR LES TERRES AGRICOLES

Le développement de l'urbanisation se fera essentiellement à l'intérieur du périmètre de la zone agglomérée à l'exception des zones d'activités économiques et commerciales portant des enjeux d'un autre ordre.

7. ENCOURAGEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Absence d'urbanisation à proximité des bâtiments agricoles afin de permettre le développement des exploitations

8. PRISE EN COMPTE DES RISQUES DANS LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION DE LA COMMUNE

Notamment en matière de mouvements de terrain.

AXE N°4 :

MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE VOLONTARISTE DANS LE CADRE DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

1. ENCOURAGEMENT À L'UTILISATION DES MODES DE DEPLACEMENT DOUX

Le maillage des cheminements doux est à renforcer dans les tissus existants et futurs.

Ils ont un rôle à jouer pour rendre le centre urbain, les équipements, les pôles d'activités plus facilement accessibles.

Des parkings à vélo seront prévus dans les nouvelles opérations d'ensemble.

Création d'un maillage d'espaces publics / cheminements doux :

- Le long des cours d'eau / vallons entourant la zone agglomérée
- Donnant accès aux espaces boisés proches

2. ENCOURAGEMENT À L'UTILISATION DES TRANSPORTS PUBLICS ET AU COVOITURAGE / LIMITATION DE LA PLACE DE L'AUTOMOBILE EN VILLE

- Le stationnement est à réaliser en priorité et dans la mesure du possible sur les parcelles privées.
- Les arrêts des transports publics doivent être plus fréquents pour desservir une part plus conséquente de la zone urbaine en particulier.
- Des aires de covoiturage sont à créer.

3. MAINTIEN D'UNE HAUTE QUALITE DE COUVERTURE NUMERIQUE SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE ET SOUTIEN DE L'EXTENSION DU RESEAU DANS TOUTES LES ZONES DE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Cette desserte permet de promouvoir l'attractivité économique sur l'ensemble du territoire, à la fois pour des entreprises et pour des télétravailleurs.

4. CREATION D'UN QUARTIER DURABLE- VITRINE DE LA COMMUNE

Afin de marquer sa volonté de réaliser une évolution qualitative de son urbanisation, la collectivité met en place des exigences environnementales poussées dans un quartier qui subira un renouvellement urbain partiel voulu comme exemplaire, de type « quartier durable».

5. ENCOURAGEMENT AU DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Sous réserve qu'il n'y ait pas d'enjeux patrimoniaux forts, le recours aux énergies renouvelables est autorisé par la collectivité sur l'ensemble de son territoire et encouragé au travers de dispositifs connexes. Par ailleurs, la collectivité soutiendra, dans la limite de ses possibilités, un projet industriel de production d'énergie renouvelable (projet de méthanisation).

LE PADD FIXE DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Sur la base des éléments du PLH et du SCOT et selon un ratio de 5 logements pour 1000 habitants et par an, mais aussi dans la perspective d'atteindre environ 6500 habitants dans dix ans, l'offre urbaine du PLU est calée sur un objectif de 400 à 470 logements.

Seuls 100 à 150 logements sur cet objectif sont prévus en extension des tissus bâtis, soit au maximum 37,5% du nombre total. Ils sont dans la plupart des cas prévus dans des configurations très urbaines puisqu'ils correspondent à des espaces interstitiels.

La consommation d'espace par logement individuel dans les 10 dernières années a été de 1.225m² en moyenne.

L'objectif est d'abaisser cette moyenne à environ 1.000m² par logement comprenant les voiries, espaces verts...

Cela représente une consommation de 10 à 15 ha (hors voiries et espaces communs).

Les situations des différents secteurs constructibles (zones U et AU) obéissent à des contextes différents qui vont engendrer plus ou moins de rétention foncière. Certains terrains sont communaux peuvent être intégrés suivant un principe de 1ha projeté pour 1ha urbanisable ; d'autres ont été constructibles durant la période de validité du précédent document d'urbanisme et n'ont pas été construits, ce qui laisse supposer une rétention forte.

Le coût des terrains, du fait de l'attractivité à ce jour limitée de la commune, ne constitue pas un encouragement fort à la vente et à l'urbanisation des terrains.

Ce contexte contrasté a donc poussé la collectivité à définir un coefficient de rétention moyen de 1,5 soit une emprise totale d'environ 15 à 22,5ha maximum.

En 10ans, les maisons individuelles ont consommé 21ha. La modération de consommation d'espace est donc manifeste et traduit bien l'engagement de la collectivité à fixer sa priorité dans le redéveloppement du centre urbain.

La collectivité se fixe également des objectifs en matière de consommation de l'espace pour les activités économiques.

Pour mémoire, les activités économiques ont consommé 15ha sur les 10 dernières années. Par ailleurs, diverses études menées notamment à l'échelon supra communal estiment les besoins à environ 12 ha. Par ailleurs, d'autres espaces présentent des potentiels intéressants, à plus ou moins long terme, notamment en bordure de la route départementale pour des activités commerciales ou encore sur le secteur des Portes du Beaujolais.

Dans une logique de phasage du développement urbain à vocation économique, mais aussi en tenant comptes des problématiques importantes de rétention foncière, on peut raisonnablement envisager les besoins de la collectivité à un maximum d'une trentaine d'hectares.

La consommation d'espace et l'ensemble des objectifs du PADD feront l'objet d'un bilan tous les 3 ans afin de s'assurer de la validité des choix opérés.